

Утверждено общим собранием членов
Жилищного накопительного
кооператива "Строительная
Сберегательная Касса №1"

ПОЛОЖЕНИЕ
о формах участия в деятельности
Жилищного накопительного кооператива
"Строительная Сберегательная Касса №1"

г. Москва

2016 г.

Настоящее Положение «О формах участия в деятельности Жилищного накопительного кооператива «Строительная Сберегательная Касса №1» разработано в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (далее – Федеральный закон), Уставом Жилищного накопительного кооператива «СтройСберКасса №1» (далее – Устав) и определяет формы участия членов кооператива в деятельности кооператива (далее – Формы участия в деятельности кооператива).

Разработанные Формы участия в деятельности кооператива (далее – Кооператив) полностью соответствуют требованиям Федерального закона, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности Кооператива, установленным статьей 47 Федерального закона, и не приводят к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности Кооператива, установленных статьей 49 Федерального закона.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона каждый член Кооператива имеет право выбирать форму участия в деятельности Кооператива.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Форма участия члена Кооператива в деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение (строительство) жилых помещений и других объектов недвижимости устанавливает порядок внесения членами Кооператива паевых взносов в паевой фонд Кооператива в соответствии с предложенными ниже вариантами, для выбора одного из них членом Кооператива.

1.2. Вносимые членом Кооператива (пайщиком) периодические платежи в счет паевого взноса, из которых формируются паенакопления пайщиков, пересчитываются в квадратные метры жилого помещения, которое планируется к приобретению (строительству) либо приобретено (построено) для данного члена Кооператива вплоть до полной оплаты всей площади жилого помещения (то есть до внесения паевого взноса в полном объеме).

Пересчет вносимых паевых взносов в квадратные метры осуществляется по установленным в Кооперативе ценам на основании параметров (характеристик), определенных при вступлении в Кооператив, согласно заявления пайщика о принятии его в члены Кооператива, к данным параметрам относятся:

для квартир и жилых помещений в многоквартирных жилых домах или общежитиях:

- желаемое месторасположение жилого помещения (регион, населенный пункт, район, местность пр.);
- количество комнат в жилом помещении, а также требования к наличию других помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас и пр.);
- ориентировочная площадь жилого помещения, включая:
 - общая площадь (согласно статьи 15 Жилищного Кодекса РФ) в пределах величин (не более / не менее);

- площадь иных помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас и пр.) в пределах величин (не более / не менее).

для индивидуальных жилых домов и таунхаусов:

- желаемое месторасположение индивидуального жилого дома или таунхауса (регион, населенный пункт, район, местность и пр.);

- количество комнат в индивидуальном жилом доме или таунхаусе, а также требования к наличию других помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас, пристроенных гаражей, подвалов, встроенно-пристроенных подсобных помещений, мансардных этажей, чердаков и иных помещений);

- ориентировочная площадь индивидуального жилого дома или таунхауса, включая:

- общая площадь (согласно статьи 15 Жилищного Кодекса РФ) в пределах величин (не более / не менее);

- площадь иных помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас, пристроенных гаражей, подвалов, встроенно-пристроенных подсобных помещений, мансардных этажей, чердаков и иных помещений) в пределах величин (не более / не менее).

для земельных участков:

- ориентировочная площадь земельного участка, в пределах величин (не более / не менее), месторасположение земельного участка и другие идентификационные характеристики;

для нежилых помещений:

- желаемое месторасположение помещения (регион, населенный пункт, район, местность и пр.);

- требования к наличию других помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас, встроенно-пристроенных подсобных помещений и иных помещений);

- ориентировочная площадь помещения, включая:

- общая площадь (согласно статьи 15 Жилищного Кодекса РФ) в пределах величин (не более / не менее);

- площадь иных помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас, встроенно-пристроенных подсобных помещений и иных помещений) в пределах величин (не более / не менее).

1.3. Режим накопления - это период, когда член Кооператива периодическими платежами в счет паевого взноса по Графику накопления осуществляет накопление достаточного количества квадратных метров (образуемых в пересчете денежных платежей по установленным в Кооперативе ценам) планируемого к приобретению жилого помещения или другого объекта недвижимости, то есть достигает величины паенакопления, достаточной для возникновения у члена Кооператива права на приобретение или строительство ему Кооперативом жилого помещения или другого объекта недвижимости. Величина паенакопления, достаточная для возникновения у члена Кооператива права на приобретение или строительство ему Кооперативом жилого помещения или другого объекта недвижимости устанавливается выбранной пайщиком Formой участия в деятельности Кооператива.

1.4. Режим ожидания - это период, когда член Кооператива, продолжая вносить периодические платежи в счет паевого взноса, продвигается в очередности на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения или иного объекта недвижимости в соответствии с рейтингом.

При наступлении очередности член Кооператива дает письменное согласие на приобретение (строительство) для него конкретного жилого помещения или иного объекта недвижимости, посредством направления в Кооператив заявления на приобретение (строительство).

1.5. Режим погашения привлеченных средств - это период погашения членом Кооператива привлеченных заемных (кредитных) средств и процентов по ним по договору займа либо кредитному договору, которые были направлены Кооперативом на оплату приобретения или строительства для члена Кооператива жилого помещения или иного объекта недвижимости.

1.6. Режим погашения выделенных средств - это период, когда член Кооператива по Графику погашения в виде периодических платежей в счет паевого взноса, увеличенных на величину процентов за пользование данными денежными средствами (пункт 2) части 3 статьи 27 Федерального закона, п.1.11. настоящего Положения), а также проиндексированных в случае изменения Кооперативом цен на жилые помещения или иного объекта недвижимости, применяемых при пересчете периодических платежей в счет паевого взноса в квадратные метры (пункт 1) части 3 статьи 27 Федерального закона, п.1.17. настоящего Положения) осуществляет возврат денежных средств, выделенных из паевого фонда Кооператива.

1.7. Рейтинг пайщика.

Рейтинг пайщика рассчитывается как отношение произведения средней величины паенакопления, выраженной в квадратных метрах, за весь период накопления и количества полных месяцев в периоде накопления на площадь жилого помещения или иного объекта недвижимости.

Член Кооператива с наибольшим рейтингом имеет преимущественное право на приобретение (строительство) объекта недвижимости.

При равных условиях преимущество имеет член Кооператива, который должен внести оставшуюся часть паевого взноса в более короткий срок, а при равенстве сроков – член Кооператива, ранее вступивший в Кооператив.

1.8. При расчете Графика накопления устанавливается цена за 1 квадратный метр жилого помещения или иного объекта недвижимости, планируемого к приобретению (строительству) для данного члена Кооператива, в соответствии с ценами, утвержденными в Кооперативе решением Правления для целей пересчета в квадратные метры периодических платежей членов Кооператива, вносимых ими в счет паевого взноса.

При установлении цен на квадратные метры Правление Кооператива использует показатели о среднерыночной стоимости в соответствующей местности (районе). При наличии у Кооператива соглашений, договоров либо протоколов о договоренностях, подписанных с застройщиками (инвесторами), применяется цена, установленная в данных соглашениях (договорах, протоколах договоренностей) в случае выбора членом Кооператива жилых помещений или иных объектов недвижимости в предлагаемых этими застройщиками (инвесторами) районах (местностях) застройки.

1.9. По окончании периода накопления Кооперативом для члена Кооператива приобретается жилое помещение (либо заключается договор на строительство жилого помещения) либо иного объекта недвижимости, соответствующее параметрам (характеристикам), заявленным членом Кооператива при вступлении в Кооператив.

После получения письменного согласия члена Кооператива на приобретение (строительство) для него конкретного жилого помещения или иного объекта недвижимости к его паенакоплению из паевого фонда Кооператива добавляются недостающие средства для полной оплаты данного объекта недвижимости.

1.10. Цены, установленные в Кооперативе для целей пересчета платежей, вносимых членами Кооператива в счет паевого взноса, в квадратные метры, могут изменяться Правлением в случаях и порядке согласно пункта 1.17. настоящего Положения, что влечет с даты изменения цен индексацию будущих платежей, производимых членами Кооператива в счет паевого взноса для всех членов Кооператива, находящихся в режиме (периоде) накопления и режиме (периоде) погашения. **Ранее пересчитанные платежи членов Кооператива, произведенные в счет паевого взноса (оплаченные квадратные метры) после изменения цен пересчету не подлежат, количество оплаченных квадратных метров не изменяется.**

1.11. **За пользование средствами паевого фонда Кооператива, выделенными в качестве недостающей суммы для оплаты жилого помещения или иного объекта недвижимости по договору, заключаемому Кооперативом с третьим лицом, на приобретение (строительство) жилого помещения или иного объекта недвижимости для члена Кооператива, член Кооператива уплачивает Кооперативу ежемесячно 5 (пять) процентов годовых на остаток невнесенной части паевого взноса.** Данные средства ежегодно по окончании очередного финансового года распределяются в качестве дохода на все паенакопления членов Кооператива в порядке п.1.16. настоящего Положения.

Плата за пользование средствами паевого фонда Кооператива взимается с члена Кооператива начиная с даты перечисления Кооперативом денежных средств в оплату конкретного объекта недвижимости по договору его приобретения (строительства), заключенного Кооперативом с третьим лицом, и прекращается в момент внесения членом Кооператива паевого взноса в полном объеме. Начисление процентов производится на последнюю дату каждого месяца,

исходя из установленной ставки и остатка непогашенных средств, выделенных из паевого фонда.

В случае наличия у члена Кооператива задолженности по внесению платы за пользование средствами паевого фонда Кооператива свыше 3-х месяцев Правление Кооператива вправе принять решение о погашении данной задолженности за счет паевых взносов члена Кооператива.

1.12. Порядок определения стоимости жилых помещений или иных объектов недвижимости, приобретаемых или строящихся Кооперативом. Затраты, которые член Кооператива обязан погасить, в том числе за счет паевых взносов.

В стоимость жилого помещения или иного объекта недвижимости, приобретаемого (строящегося) Кооперативом для члена Кооператива включается:

1) стоимость приобретения или строительства данного объекта недвижимости, то есть затраты Кооператива на приобретение либо строительство данного объекта недвижимости, а также затраты на реализацию (отчуждение) ранее приобретенного (построенного) для члена Кооператива объекта недвижимости, в случае отказа от него члена Кооператива либо исключения члена Кооператива из Кооператива;

2) суммы, потраченные Кооперативом на обслуживание и погашение кредитов (займов), привлеченных на цели оплаты стоимости приобретения или строительства жилого помещения или иного объекта недвижимости (для членов Кооператива, участвующих по Форме участия 30-30-40, 35-35-30, 40-40-20, 45-45-10);

3) затраты на содержание жилого помещения либо иного объекта недвижимости, оплату коммунальных услуг, платежи за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, в котором расположено жилое помещение, которые понесены Кооперативом как до, так и после передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива, в случае несения таких затрат Кооперативом;

4) затраты на риэлтерские (агентские), юридические услуги, прочие услуги, связанные с поиском (подбором) жилого помещения, соответствующего параметрам (характеристикам), указанным членом Кооператива, в том числе связанные с сопровождением сделок по приобретению (строительству) жилого помещения или иного объекта недвижимости и понесенные Кооперативом в оплату услуг третьих лиц;

5) затраты по оплате Кооперативом стоимости земельного участка (в случае его приобретении Кооперативом), а также по оплате арендной платы по договорам аренды (субаренды) земельных участков, в случае строительства жилого помещения либо индивидуального жилого дома для члена Кооператива;

6) другие затраты, связанные с приобретением или строительством жилого помещения или другого объекта недвижимости;

7) затраты на ремонт объекта недвижимости или работы по повышению потребительских качеств такого объекта (неотделимые улучшения), осуществленные Кооперативом по заявлению члена Кооператива, если это

предусмотрено выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива;

8) затраты на уплату государственной пошлины при регистрации жилого помещения либо другого объекта недвижимости в собственность Кооператива, а также после внесения членом Кооператива паевого взноса в полном объеме в собственность члена Кооператива;

9) суммы, понесенные Кооперативом на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей;

10) затраты на страхование объекта недвижимости на срок до передачи объекта недвижимости в собственность члену Кооператива.

Фактическая стоимость жилого помещения или иного объекта недвижимости, которая подлежит определению после его приобретения (строительства) Кооперативом и оформления его в собственность Кооператива, формируется за счет затрат (сумм), указанных в подпунктах 1) – 10), но не ограничивается ими.

Фактическая стоимость жилого помещения или иного объекта недвижимости, которая определена после его приобретения (строительства) и оформления в собственность Кооператива, подлежит индексированию (изменению) на величину индексирования платежей в счет паевого взноса (пункт 1) части 3 статьи 27 Федерального закона, п.1.17. настоящего Положения), а также на величину процентов, начисленных за пользование средствами паевого фонда Кооператива на приобретение (строительство) данного жилого помещения или иного объекта недвижимости (пункт 2) части 3 статьи 27 Федерального закона, п.1.11. настоящего Положения). Окончательная фактическая стоимость жилого помещения определяется на момент полной выплаты членом Кооператива паевого взноса на основании правил, установленных в настоящем Положении, Уставе Кооператива и Федеральном законе.

Затраты (суммы), указанные в подпунктах 1), 2), 3) (до передачи жилого помещения или другого объекта недвижимости в пользование члену Кооператива), 5), 7), 9), 10), подлежат возмещению в составе периодических платежей в счет паевого взноса.

Затраты, указанные в подпунктах 4), 6), 8), подлежат возмещению Кооперативу членом Кооператива в срок не позднее 20 дней с даты предъявления требования Кооперативом после совершения оплаты данных затрат Кооперативом.

1.13. Размер ежемесячного платежа в счет паевого взноса члена Кооператива рассчитывается в соответствии с выбранной формой участия в кооперативе.

1.14 Член Кооператива вправе иметь несколько паенакоплений в целях приобретения (строительства) посредством участия в Кооперативе нескольких жилых помещений.

1.15. После приобретения (строительства) Кооперативом жилого помещения или иного объекта недвижимости для члена Кооператива и оформления в собственность Кооператива, данное помещение или иной объект недвижимости на основании решения Правления Кооператива передается в пользование члену Кооператива.

Передача жилого помещения в пользование члена Кооператива производится на основании акта о передаче в пользование и соглашения между Кооперативом, и членом Кооператива об условиях пользования помещением или иным объектом недвижимости, на основании которых член Кооператива и члены его семьи вселяются в помещение или получают право пользования иным объектом недвижимости.

При вселении в жилое помещение член Кооператива получает право на временную регистрацию по месту пребывания себя и членов своей семьи.

Начиная с даты подписания акта о передаче в пользование, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, член Кооператива обязан оплачивать все расходы, связанные с содержанием жилого помещения или иного объекта недвижимости (в том числе оплату коммунальных платежей и оплату платежей на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, в котором расположено жилое помещение).

1.16 Доход (прибыль), полученный(-ая) Кооперативом от предпринимательской и иной деятельности, после уплаты налогов и покрытия убытков (при их наличии) распределяется среди членов Кооператива.

Распределение суммы дохода производится пропорционально размеру паенакоплений членов Кооператива, которые находились в режиме накопления либо ожидания в течении отчетного периода, с учетом срока нахождения паенакоплений в паевом фонде Кооператива. Сумма дохода, причитающаяся члену Кооператива, за минусом налога на доходы физических лиц, засчитывается в счет оплаты паевых взносов. **На паенакопления членов Кооператива, находящихся в режиме погашения выделенных Кооперативом из паевого фонда либо привлеченных средств, распределение доходов не производится.**

Распределение дохода (прибыли) производится на основании решения Общего годового собрания членов Кооператива, которое проводится по окончании отчетного периода (года) и оформляется протоколом. В распределении участвуют члены Кооператива, вступившие в него до 31 декабря отчетного периода (финансового года). Зачисление сумм полученного дохода в счет паевых взносов членов Кооператива производится в течении 14 дней с даты составления протокола Общего годового собрания членов Кооператива, принявшего об этом решение.

В случае выхода (исключения) члена Кооператива из Кооператива до истечения 6 (шести) полных календарных месяцев с даты вступления в Кооператив распределение дохода на его паенакопление не производится.

Сумма причитающегося дохода (за минусом НДФЛ) подлежит выплате члену Кооператива в случае, если на дату составления протокола Общего годового

собрания членов Кооператива о распределении дохода такой член Кооператива прекратил свое членство в Кооперативе, кроме случаев исключения члена Кооператива из Кооператива по его вине.

1.17. Кооператив имеет право индексировать периодические платежи, вносимые членами Кооператива в счет паевого взноса (пункт 1) части 3 статьи 27 Федерального закона). Такой индексации подлежат все платежи, размеры которых определены в Графиках накопления и Графиках погашения всех членов Кооператива, в случае изменения цен, установленных Правлением Кооператива для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры.

Правление Кооператива изменяет цены, применяемые в Кооперативе для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры в случае изменения рыночных цен на жилые помещения в районах (местностях), которые указаны в заявлениях членов Кооператива как районы (местности), где члены Кооператива желают приобрести жилые помещения, в том числе в случае изменения цен на жилье застройщиками, с которыми у Кооператива заключены соглашения о сотрудничестве, договоры инвестирования, договоры участия в долевом строительстве, иные разрешенные законодательством договоры (сделки) либо достигнуты договоренности о взаимодействии, оформленные протоколами либо иными документами. Кроме этого, Правление Кооператива имеет право изменить указанные цены в случае существенного изменения размера ставки рефинансирования либо ключевой ставки Центральным Банком Российской Федерации, в также в случаях существенного изменения социально-экономического положения в стране, при этом максимально достигая показателей и нормативов финансовой устойчивости Кооператива, установленных законодательством и Центральным Банком РФ.

Цены, применяемые в Кооперативе для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры, а также информация об изменениях данных цен размещается по месту нахождения офисов Кооператива, а также на сайте в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (сети Интернет), на котором Кооперативом осуществляется раскрытие информации. Данный сайт определяется Правлением Кооператива в порядке, установленном Уставом Кооператива.

В случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры, оставшаяся неоплаченная площадь жилых помещений приобретает членами Кооператива по вновь установленной цене, Графики накопления и погашения всех членов Кооператива подлежат изменению (индексации) согласно новых цен, после чего каждый член Кооператива обязан исполнять данные Графики согласно указанных изменений. Переподписание Графиков накопления и погашения производится по требованию члена Кооператива и не является обязательным.

При отказе члена Кооператива исполнять свои обязанности перед Кооперативом, в том числе по внесению платежей в счет паевого взноса, включая случаи, когда причиной этого послужила индексация указанных платежей, произведенная в силу изменения цен, Кооператив вправе обратиться в суд о

понууждении члена Кооператива к исполнению им своих обязанностей, взысканию задолженности либо об исключении пайщика из членов Кооператива.

Ранее пересчитанные платежи членов Кооператива, произведенные в счет паевого взноса (оплаченные квадратные метры) после изменения цен пересчету не подлежат, количество оплаченных квадратных метров не изменяется.

1.18. За нарушение условий по внесению ежемесячных платежей в счет паевых взносов, а также иных взносов член Кооператива несет ответственность, определенную Федеральным законом и Уставом Кооператива.

За не своевременное возмещение затрат, указанных в подпунктах 4), 6), 8) пункта 1.12. настоящего Положения, член Кооператива несет ответственность за каждый день просрочки в размере равном ответственности, установленной Уставом Кооператива за просрочку внесения паевого и иных взносов (подп. 1) абз.1 статьи 8, подп.3) части 3 статьи 27 Федерального закона).

2. ФОРМЫ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА.

2.1 Ограничения и правила, устанавливаемые на все Формы участия членов Кооператива в деятельности Кооператива

2.1.1. Сумма паенакопления, при достижении которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, должна быть достаточной для приобретения (строительства) не менее чем 30% от ориентировочной площади жилого помещения. Общий размер паенакоплений других членов кооператива, направляемых кооперативом из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива, не может превышать размер собственного паенакопления члена кооператива.

2.1.2. Сумма заемных (кредитных) средств, привлекаемых Кооперативом на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива, не может превышать 70% размера паенакопления члена Кооператива к моменту такого привлечения средств. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых кооперативом, не должна превышать 40% стоимости имущества кооператива.

Стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений не должна превышать 20% стоимости имущества кооператива.

2.1.3. Минимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения или иного объекта недвижимости составляет:

- для Первой формы участия **30-30-40 – 4 (четыре)** года.
- для Второй формы участия **35-35-30 – 3 (три) года 6 (шесть)** месяцев.
- для Третьей формы участия **40-40-20 – 3(три)** года.

- для Четвертой формы участия **45-45-10 - 2 (два) года 6 (шесть) месяцев.**
- для Пятой формы участия **50-50-0 – 2 (два) года.**

Для Пятой формы участия **50-50-0 в первый год работы кооператива** минимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения или иного объекта недвижимости, составляет 6 (шесть) месяцев.

2.1.4. Максимальный период членства в Кооперативе с момента регистрации члена Кооператива и до передачи ему в собственность жилого помещения **не ограничивается.**

2.1.5. Периодичность платежей в счет паевого взноса устанавливается Графиком накопления (в режиме (периоде) накопления) и Графиком погашения (в режиме (периоде) погашения), которые при наличии договора о паевом взносе являются его приложениями, а при отсутствии такого договора самостоятельными документами, подписание которых (Графиков) для члена Кооператива является обязательным.

2.1.6. Член Кооператива вправе изменить требования к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения или другого объекта недвижимости, либо изменить существенные характеристики (параметры) жилого помещения, путем направления Кооперативу соответствующего заявления при условии, что Кооперативом жилое помещение или иной объект недвижимости для данного члена Кооператива не приобретен (не начато его строительство), то есть Кооперативом не заключены сделки (договоры) и у Кооператива не возникли обязательства по приобретению (строительству) по иным основаниям, а кроме этого, если Кооператив не понес затрат на оплату жилого помещения или другого объекта недвижимости.

Изменение членом Кооператива требований к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения или иного объекта недвижимости, либо изменение существенных характеристик (параметров) не возможно, если об этом будет вынесено решение Правления Кооператива. Правление Кооператива при решении вопроса о возможности либо невозможности изменения членом Кооператива требований к изменению вышеперечисленных параметров обязано установить, не приведет ли такое изменение к ухудшению показателей и нормативов финансовой устойчивости Кооператива, установленных законодательством и Центральным Банком РФ, а также не нарушит ли данное изменение прав и интересов других членов Кооператива.

При согласии Правления Кооператива на изменение членом Кооператива требований к параметрам объекта, паенакопление члена Кооператива, которое им накоплено на дату подачи заявления о вышеуказанных изменениях, подлежит пересчету в квадратные метры нового жилого помещения или иного объекта

недвижимости на основании порядка, установленного Правлением Кооператива, который должен учитывать:

- изменение цен во времени, применяемых Кооперативом для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры по новому району (местности), если по такому району Кооперативом на соответствующие даты устанавливались такие цены, а если такие цены не устанавливались, по среднерыночным ценам, существовавшим в том районе (местности) в соответствующие периоды, а при невозможности установления таких цен по последней рыночной цене, сложившейся в данном районе (местности);

- изменение цен во времени, применяемых Кооперативом для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры по объекту недвижимости, аналогичным новым требованиям члена Кооператива к параметрам (характеристикам) объекта недвижимости (в случае, если член Кооператива изменяет требования к параметрам (характеристикам) объекта недвижимости без изменения требований к его месторасположению (району, местности)).

Размер паевого взноса члена Кооператива на новое жилое помещение или иной объект недвижимости определяется из расчета пересчитанного по вышеуказанным правилам ранее накопленного паенакопления на прежнее жилое помещение и оставшейся части, которая подлежит выплате ежемесячными платежами по вновь подписанному Графику накопления либо погашения (переподписание Графика накопления в таких случаях для члена Кооператива является обязательным).

2.1.7. В случае невозможности исполнения пайщиком своих обязательств по внесению паевых взносов в Кооператив после приобретения либо строительства для него жилого помещения или иного объекта недвижимости, возврат денежных средств члену Кооператива производится только после передачи жилого помещения или другого объекта недвижимости другому члену Кооператива или продажи Кооперативом данного объекта.

2.1.8. При наличии у члена Кооператива объекта недвижимости, которое подходит по параметрам (характеристикам) другому члену Кооператива, имеющему размер паенакопления 50% от ориентировочной площади такого объекта (в пересчете на квадратные метры) и согласного получить такой объект в пользование, а при выплате паевого взноса в полном объеме в собственность, Кооператив вправе выкупить такой объект у члена Кооператива в свою собственность при этом денежные средства, причитающиеся в оплату данного объекта, зачитываются в качестве паевых взносов члену Кооперативу, который произвел продажу объекта (т.е. направляются в зачет паевых взносов).

Цена объекта устанавливается по соглашению сторон. Члену Кооператива, который таким образом произвел отчуждение принадлежащего ему объекта в собственность Кооператива в целях его передачи другому члену Кооператива, приобретает то жилое помещение либо иной объект недвижимости, параметры

(характеристики) которого им были заявлены при вступлении в Кооператив, в соответствии с рейтингом.

2.2 Первая форма участия «30-30-40»:

2.2.1. Размер паенакопления, при достижении которого у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения или иного объекта недвижимости, составляет величину, достаточную для оплаты **не менее 30%** от ориентировочной площади (в пересчете на квадратные метры площади, в порядке настоящего Положения), указанного в заявлении члена Кооператива при вступлении в Кооператив.

В периоде (режиме) накопления между членом Кооператива и Кооперативом оформляется График накопления, который определяет порядок, сроки, условия и размеры ежемесячных паевых взносов и иных платежей. По данной форме участия период накопления составляет **минимум 4(четыре) года**.

2.2.2. Размер денежных средств, выделяемых Кооперативом из паевого фонда на приобретение или строительство Кооперативом для члена Кооператива жилого помещения, не может превышать размер собственного паенакопления члена Кооператива.

2.2.3. Сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива не может составлять более 70 % собственного паенакопления члена Кооператива.

2.2.4. Условия и порядок погашения займа (кредита) согласуются с членом Кооператива. Кооператив заключает договор займа (кредитный договор) на согласованных условиях с членом Кооператива.

2.2.5. После приобретения или строительства жилого помещения или иного объекта недвижимости для члена Кооператива определяется фактическая стоимость такого объекта, после чего между Кооперативом и членом Кооператива подписывается График погашения, который определяет сроки (периодичность внесения), размеры и условия внесения ежемесячных платежей в счет паевого взноса, то есть в счет погашения привлеченных средств с учетом процентов по займу (кредиту) и в счет погашения выделенных из паевого фонда Кооператива средств с учетом процентов по пункту 1.11. настоящего Положения, а также с учетом индексации, произведенной в случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для пересчета платежей, вносимых в счет паевого взноса, в квадратные метры (пункт 1.17. настоящего Положения).

2.2.6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива имеет два режима:

1) **Режим погашения привлеченных средств** - продолжительность срока согласовывается с членом Кооператива, который не может превышать более чем в полтора раза срок режима накопления.

2) **Режим погашения средств, выделенных из паевого фонда Кооператива**, - период времени, согласованный с членом Кооператива, но не превышающий более чем в полтора раза срок режима накопления.

2.2.7. Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение или иной объект недвижимости, приобретают право собственности на это жилое помещение или иной объект недвижимости. Кооператив обязан передать члену Кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение или иной объект недвижимости свободным от каких-либо обязательств.

2.3 Вторая форма участия «35-35-30»:

2.3.1. Размер паенакопления, при достижении которого у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения или иного объекта недвижимости, составляет величину, достаточную для оплаты **не менее 35%** от ориентировочной площади (в пересчете на квадратные метры площади, в порядке настоящего Положения), указанного в заявлении члена Кооператива при вступлении в Кооператив.

В периоде (режиме) накопления между членом Кооператива и Кооперативом оформляется График накопления, который определяет порядок, сроки, условия и размеры ежемесячных паевых взносов и иных платежей. По данной форме участия период накопления составляет **минимум 3(три) года 6 (шесть) месяцев**.

2.3.2. Размер денежных средств, выделяемых Кооперативом из паевого фонда на приобретение или строительство Кооперативом для члена Кооператива жилого помещения, не может превышать размер собственного паенакопления члена Кооператива.

2.3.3. Сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива не может составлять более 70 % собственного паенакопления члена Кооператива.

2.3.4. Условия и порядок погашения займа (кредита) согласуются с членом Кооператива. Кооператив заключает договор займа (кредитный договор) на согласованных условиях с членом Кооператива.

2.3.5. После приобретения или строительства жилого помещения или иного объекта недвижимости для члена Кооператива определяется фактическая стоимость такого объекта, после чего между Кооперативом и членом Кооператива

подписывается График погашения, который определяет сроки (периодичность внесения), размеры и условия внесения ежемесячных платежей в счет паевого взноса, то есть в счет погашения привлеченных средств с учетом процентов по займу (кредиту) и в счет погашения выделенных из паевого фонда Кооператива средств с учетом процентов по пункту 1.11. настоящего Положения, а также с учетом индексации, произведенной в случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для пересчета платежей, вносимых в счет паевого взноса, в квадратные метры (пункт 1.17. настоящего Положения).

2.3.6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива имеет два режима:

- 1) **Режим погашения привлеченных средств** - продолжительность срока согласовывается с членом Кооператива, который не может превышать более чем в полтора раза срок режима накопления.
- 2) **Режим погашения средств, выделенных из паевого фонда Кооператива**, - период времени, согласованный с членом Кооператива, но не превышающий более чем в полтора раза срок режима накопления.

2.3.7. Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение или иной объект недвижимости, приобретают право собственности на это жилое помещение или иной объект недвижимости. Кооператив обязан передать члену Кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение или иной объект недвижимости свободным от каких-либо обязательств.

2.4 Третья форма участия «40-40-20»:

2.4.1. Размер паенакопления, при достижении которого у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения или иного объекта недвижимости, составляет величину, достаточную для оплаты **не менее 40%** от ориентировочной площади (в пересчете на квадратные метры площади, в порядке настоящего Положения), указанного в заявлении члена Кооператива при вступлении в Кооператив.

В периоде (режиме) накопления между членом Кооператива и Кооперативом оформляется График накопления, который определяет порядок, сроки, условия и размеры ежемесячных паевых взносов и иных платежей. По данной форме участия период накопления **составляет минимум 3(три) года**.

2.4.2. Размер денежных средств, выделяемых Кооперативом из паевого фонда на приобретение или строительство Кооперативом для члена Кооператива жилого помещения, не может превышать размер собственного паенакопления члена Кооператива.

2.4.3. Сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива не может составлять более 70 % собственного паенакопления члена Кооператива.

2.4.4. Условия и порядок погашения займа (кредита) согласуются с членом Кооператива. Кооператив заключает договор займа (кредитный договор) на согласованных условиях с членом Кооператива.

2.4.5. После приобретения или строительства жилого помещения или иного объекта недвижимости для члена Кооператива определяется фактическая стоимость такого объекта, после чего между Кооперативом и членом Кооператива подписывается График погашения, который определяет сроки (периодичность внесения), размеры и условия внесения ежемесячных платежей в счет паевого взноса, то есть в счет погашения привлеченных средств с учетом процентов по займу (кредиту) и в счет погашения выделенных из паевого фонда Кооператива средств с учетом процентов по пункту 1.11. настоящего Положения, а также с учетом индексации, произведенной в случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для пересчета платежей, вносимых в счет паевого взноса, в квадратные метры (пункт 1.17. настоящего Положения).

2.4.6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива имеет два режима:

- 1) **Режим погашения привлеченных средств** - продолжительность срока согласовывается с членом Кооператива, который не может превышать более чем в полтора раза срок режима накопления.
- 2) **Режим погашения средств, выделенных из паевого фонда Кооператива**, - период времени, согласованный с членом Кооператива, но не превышающий более чем в полтора раза срок режима накопления.

2.4.7. Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение или иной объект недвижимости, приобретают право собственности на это жилое помещение или иной объект недвижимости. Кооператив обязан передать члену Кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение или иной объект недвижимости свободным от каких-либо обязательств.

2.5 Четвертая форма участия «45-45-10»:

2.5.1. Размер паенакопления, при достижении которого у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого

помещения или иного объекта недвижимости, составляет величину, достаточную для оплаты **не менее 45%** от ориентировочной площади (в пересчете на квадратные метры площади, в порядке настоящего Положения), указанного в заявлении члена Кооператива при вступлении в Кооператив.

В периоде (режиме) накопления между членом Кооператива и Кооперативом оформляется График накопления, который определяет порядок, сроки, условия и размеры ежемесячных паевых взносов и иных платежей. По данной форме участия период накопления составляет минимум **2(два) года 6 (шесть) месяцев**.

2.5.2. Размер денежных средств, выделяемых Кооперативом из паевого фонда на приобретение или строительство Кооперативом для члена Кооператива жилого помещения, не может превышать размер собственного паенакопления члена Кооператива.

2.5.3. Сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива не может составлять более 70 % собственного паенакопления члена Кооператива.

2.5.4. Условия и порядок погашения займа (кредита) согласуются с членом Кооператива. Кооператив заключает договор займа (кредитный договор) на согласованных условиях с членом Кооператива.

2.5.5. После приобретения или строительства жилого помещения или иного объекта недвижимости для члена Кооператива определяется фактическая стоимость такого объекта, после чего между Кооперативом и членом Кооператива подписывается График погашения, который определяет сроки (периодичность внесения), размеры и условия внесения ежемесячных платежей в счет паевого взноса, то есть в счет погашения привлеченных средств с учетом процентов по займу (кредиту) и в счет погашения выделенных из паевого фонда Кооператива средств с учетом процентов по пункту 1.11. настоящего Положения, а также с учетом индексации, произведенной в случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для пересчета платежей, вносимых в счет паевого взноса, в квадратные метры (пункт 1.17. настоящего Положения).

2.5.6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива имеет два режима:

1) **Режим погашения привлеченных средств** - продолжительность срока согласовывается с членом Кооператива, который не может превышать более чем в полтора раза срок режима накопления.

2) **Режим погашения средств, выделенных из паевого фонда Кооператива**, - период времени, согласованный с членом Кооператива, но не превышающий более чем в полтора раза срок режима накопления.

2.5.7. Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение или иной объект недвижимости, приобретают право собственности на это жилое помещение или иной объект недвижимости. Кооператив обязан передать члену Кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение или иной объект недвижимости свободным от каких-либо обязательств.

2.6 Пятая форма участия «50-50-0»:

2.6.1. Размер паенакопления, при достижении которого у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения или иного объекта недвижимости, составляет величину, достаточную для оплаты **не менее 50%** от ориентировочной площади жилого помещения (в пересчете на квадратные метры площади жилого помещения в порядке настоящего Положения), указанного в заявлении члена Кооператива при вступлении в Кооператив.

В периоде (режиме) накопления между членом Кооператива и Кооперативом оформляется График накопления, который определяет порядок, сроки, условия и размеры ежемесячных паевых взносов и иных платежей. По данной форме участия период накопления составляет **минимум 2 (два) года**.

2.6.2. Размер денежных средств, выделяемых Кооперативом из паевого фонда на приобретение или строительство Кооперативом для члена Кооператива жилого помещения, может составлять не более 50% от рыночной стоимости жилого помещения.

2.6.3. После приобретения или строительства жилого помещения для члена Кооператива определяется фактическая стоимость жилого помещения, после чего между Кооперативом и членом Кооператива подписывается График погашения, который определяет сроки (периодичность внесения), размеры и условия внесения ежемесячных платежей в счет паевого взноса, то есть в счет погашения выделенных из паевого фонда Кооператива средств с учетом процентов по пункту 1.11. настоящего Положения, а также с учетом индексации, произведенной в случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для пересчета платежей, вносимых в счет паевого взноса, в квадратные метры (пункт 1.17. настоящего Положения).

2.6.4. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива, то есть продолжительность режима погашения средств, выделенных из паевого фонда Кооператива, на приобретение (строительство) жилого помещения для члена Кооператива определяется и согласовывается с членом Кооператива, но не должна превышать более чем в полтора раза срок режима накопления.

2.6.5. Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, приобретают право собственности на это жилое помещение. Кооператив обязан передать члену Кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств.

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

3.1. Во всем остальном, что не урегулировано пунктами 2.2. – 2.6. применяются правила, установленные иными пунктами настоящего Положения.

При возникновении конкуренции правил, установленных пунктами 2.2. – 2.6, с правилами, установленными иными пунктами настоящего Положения, применяются правила, установленные пунктами 2.2. – 2.6.

3.2. Настоящее Положение утверждено решением Общего собрания членов Кооператива в соответствии с Уставом Кооператива и вступает в силу с момента его утверждения.

3.3. Кооператив и его должностные лица, в случае допущения нарушений, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4. При вступлении в действие новых законодательных актов Российской Федерации те статьи Положения, которые вступают в противоречие с новым законодательством Российской Федерации, не являются причиной приостановления действий настоящего Положения.